



**PM avseende
arrendebedömning för båtclubbar inom Nacka kommun
(båtplats och upplägning)**

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Uppdrag/syfte

Nacka kommun genomför en översyn av sina arrendeavtal med båtklubbar i kommunen. Som ett led i detta önskar kommunen erhålla material till grund för omförhandling av arrendenivåer. Uppdraget består i att översiktligt bedöma intervall av marknadsmässiga arrendenivåer för båtplatser respektive markområde för uppställning.

Det har inte ingått i uppdraget att genomföra individuella bedömningar för olika områden/båtklubbar, utan detta PM avser endast, som nämnts, en bedömning av ett rimligt intervall för upplåtelse av båtplats och uppställningsplats vilken inrymmer alla kategorier av båtklubbar inom kommunen.

Vidare anges i PM:et vad som anses värdehöjande respektive värdesänkande för arrendebedömning av nämnda ändamål.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Sjönoce Firass.

1.3 Aktualitetsdatum

Bedömningarna avser värdetidpunkt juni månad 2017.

1.4 Särskilda förutsättningar

Uppdragsgivaren är medveten om att arrendebedömningen ej är tillräckligt omfattande, underbyggd eller avsedd för att användas i arrendenämnden.

1.5 Underlag

- Efterforskningar från marknaden
- Hyresdatabasen
- Intern kännedom/genomförda värderingar av liknande objekt
- Nacka kommuns nuvarande arrendeupplåtelser

2 Objektsbeskrivning

2.1 Värderingsobjekten

Värderingsobjekten omfattar som nämnt alla de båtklubbar inom Nacka kommun vilka upplåts med arrende av kommunen. Objekten representeras av klubbar med allt från 1 båtplats utan någon vidare tillbehör eller tillgång till service till båtklubbar med upp till ca 300 båtplatser, där både inhägnad, el, vatten, service etc. finns i båtklubbens närhet.

Ordernummer: 162 744
Fastighetsbeteckning: Nacka kommun

3 Arrendebedömning – min/max nivå

3.1 Bedömd arrendenivå per båtplats

NAI Svefa har genom undersökning/efterforskning samt information från tidigare utförda värderingar och utredningar kännedom om ett antal relativt nyförhandlade arrendenivåer i Stockholms län.

3.2 Noterade arrendenivåer

Kommun	*Kr/båtplats/år	Uppläggning (kr/kvm)	From	Tom	Kommentar
Ekerö	410-470	4	2003-11-01	2018-12-01	Redovisad nivå avser fyra båtclubbar i stolekar om 40 - 125 båtplatser. Arrendet avser kr/båt/år vilken i berört fall bedöms motsvara kr/båtplats/år.
Ekerö	400		2003-06-01		Per 2003-11-07 hade 12 båtclubbar/bryggor i stolekar om 1 - 30 st båtplatser tecknat avtal på redovisad nivå
Danderyd	1350		2013-01-01	2024-12-31	I avgiften ingår anläggningar så som pontoner och landgångar
Danderyd		26,37	2013-01-01	2024-12-31	Avser uppläggning för perioden 1 sept - 30 maj. Området omfattar 1 964 kvm. Max belastning/båt om 5 ton.
Haninge	300		2016-01-01	2025-12-31	I avgiften ingår båtplats och upplagsplats. Totalt ca 265 båtplatser.
Södertälje	440		2015-01-01	2024-12-31	I avgiften ingår båtplats och upplagsplats. Området omfattar totalt ca 33 000 kvm (land och vatten). Uppskattningsvis finns ca 400 båtplatser inom området.
Lidingö	600		2015-01-01	2017-12-31	600 kr/3 m hamnplats. Vilket i detta fall bedöms motsvara 600 kr/båtplats
Norrtälje	500		2015-01-01	2018-01-01	Avgift om 100 kr/båtplats mot fast brygga (totalt 11 platser) och 1 000 kr mot resterande brygga (totalt 11 platser)
Solna	500		2014-11-01	2024-10-31	I avgiften ingår båtplats och upplagsplats samt markområden där klubbhus m.m. finns. Totalt bedöms området inrymma ca 150 båtplatser.
Tyresö	750		2017-04-01	-	Beslut i kommunstyrelsen där kommunen arrenderar ut till ca 50 båtclubbar, motsvarande ca 1 430 båtplatser. Avgiften avser värdenivåer 2022 med inträppning from 2017.
Norrtälje		10	2012-01-01	2017-01-01	Området omfattar ca 1 200 kvm.

* Delvis bedömda värden där utgående avgift beräknats på annat vis än kr/båtplats men översatts till detsamma

Det skall i flertalet av ovan redovisade nivåer beaktas att uppläggningsplatser finns medtagna i nivåerna. Detta faktum försvårar bedömningarna gällande vad som bör anses vara rimliga nivåer avseende enbart mark för uppläggning.

ÖVRIGA AV NAI SVEFA KÄNDA ARRENDENIVÅER:

Vidare har NAI Svefa kännedom om ett antal arrenden upplåtna i kommersiellt syfte. Nivåerna för dessa upplåtelser ligger inom ett intervall om 1 500 – 3 800 kr/båtplats/år. I dessa upplåtelser ingår i vissa fall även kommersiell service, bryggor etc.

Slutligen har NAI Svefa även kännedom om ett antal större båtclubbar i centrala Stockholm vilka ligger inom ett intervall om 875 – 4 667 kr/båtplats/år. För dessa klubbar ligger all drift och underhåll samt anläggningar på klubbarna. Nivåerna inkluderar även markuppläggning.

Ordernummer: 162 744
Fastighetsbeteckning: Nacka kommun

SLUTSATS

Utifrån genomförd efterforskning i Stockholms län där kommuner upplåter mark och vattenområden för arrenden framkommer följande. Spridningen vad gäller till vilka nivåer båtplatser och upplagsplatser utarrenderas är mycket stor, både kommuner emellan men även i vissa fall inom samma kommun. Som exempel på lägsta nivå kan nämnas att det påträffats relativt nytecknade avtal där upplåtelsen varit avgiftsfri.

Efterforskningen har resulterat i ett relativt omfattande material där ovanstående nivåer i tabell och övriga nämnda nivåer, avser de senaste och mest jämförbara objekten. Nivåerna utgörs av allt från den minsta båtklubben med ett fåtal platser till mycket stora båtklubbar.

3.3 Sammantagen bedömning

Utifrån ovan nämnt bedömer NAI Svefa att ett rimligt intervall för upplåtelse av båtplatser inom Nacka kommun bör sökas mellan **250 – 1 500 kr/båtplats/år**.

Utifrån ovan nämnt bedömer NAI Svefa att ett rimligt intervall för upplåtelse av mark för uppläggning inom Nacka kommun bör sökas mellan **15 – 100 kr/båtplats/år**.

Angivna arrendeintervall förutsätter att arrendatorn uppför och bekostar samtliga anläggningar och iordningställande av mark inom arrendestället samt ansvarar för återställning vid arrendets upphörande.

Vidare förutsätts att all drift och underhåll samt övriga kostnader förenliga med verksamheterna åligger arrendatorn.

Ordernummer: 162 744
Fastighetsbeteckning: Nacka kommun

3.4 Värdehöjande/värdesänkande

I nedan lista anges ett urval av vad som bör anses värdeskapande respektive värdesänkande vid bedömning av arrendenivåer.

Värdeskapande utifrån ansvarsfördelning i 3.3:

- Läge inom kommunen (nära Stockholm centrum, utomskärs/innerkärs, etc.)
- Tillgänglighet (via land och vatten)
- Storlek
- Vattendjup
- Efterfrågan på båtplatser
- Markförhållanden (även avseende vatten)

Slutligen är det NAI Svefas uppfattning att bedömning av ett rimligt arrende för båtplatser, hänsyn tagen till att arrendet skall bestämmas utifrån kr/båtplats/år, att båtplatsens storlek och vattendjup är de attribut vilka bör väga tyngst i bedömningen.

Stockholm 2017-06-28



Roine Stenius
Värderare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1: Allmänna villkor

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.